

Вестник ТвГУ. Серия "Право". 2018. № 4. С. 123 – 136.

УДК 349.4

О ЦЕЛЯХ И ЗАДАЧАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

А. А. Артемьев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

И. А. Лепехин

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

На основе динамического подхода рассмотрено, как видоизменялись цели и задачи правового регулирования земельно-имущественных отношений в России. Проанализирована последовательность и сущность проводимых преобразований в земельно-имущественной сфере страны. Рассмотрено, как решалась на основе правового регулирования проблема природно-хозяйственной рационализации земельно-имущественных отношений.

Ключевые слова: *земельно-имущественные отношения, этапы развития, правовое регулирование, цель и задачи земельно-имущественных отношений.*

Развитие российской государственности проходит в сложной как внешней, так и внутренней обстановке. В таких условиях особое значение приобретает правовое регулирование земельно-имущественных отношений, так как от эффективности государственного управления во многом зависит стабильность развития всего общества.

По мнению профессора И. А. Покровского, если общество не хочет прийти к гибели и распаду, подобно римской цивилизации и Римской империи, оно должно научиться эффективно распоряжаться земельно-имущественными отношениями, а для этого необходимо «прежде всего понять их, то есть понять их историческое происхождение, их сущность и отношение к высшим идеалам человечества»¹.

Необходимо отметить, что земельно-имущественные отношения являются важнейшей разновидностью социально-экономических отношений, закрепляемых в национальном законодательстве, и представляют собой всестороннюю и сложную область, определяемую как совокупность взаимоотношений между всевозможными субъектами, прежде всего по поводу использования и охраны земли как основы жизнедеятельности человека и ограниченного природного ресурса и одновременно объекта недвижимости, т. е. объекта регулирования различных отраслей законодательства.

¹ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2000. С. 343.

Важнейшим вопросом в системе земельно-имущественных отношений, являются, конечно же, правомочия собственности на землю различных субъектов. Ранее в юриспруденции право собственности довольно часто рассматривалось как безраздельное правовое господство лица над вещью, как право, полностью свободное от каких-либо ограничений со стороны иных субъектов общественных отношений и абсолютное по своей защите. Однако, под воздействием происходящих социально-экономических изменений, с учетом значимости для общества недвижимости в целом и земельных ресурсов в частности, в настоящее время право собственности на недвижимое имущество, включая правомочия владения, пользования и распоряжения им исключительно по своему усмотрению, абсолютным назвать никак нельзя (особенно актуально это в отношении земельной собственности). Современные юристы в большинстве своем считают, что правомочия собственника в данном случае связаны с так называемой функцией служения прежде всего интересам общества (в силу специфики самого объекта земельной собственности) и только потом, в случае не противоречия им, собственнику недвижимого имущества.

Проблемы организационного, экономического и правового регулирования земельно-имущественных отношений и особенно землепользования вызваны как внешней, так и внутренней сложностью, а именно всеобъемлемым соприкосновением в них как частноправовых, так и публично-правовых элементов. Это также объясняет, почему правовое регулирование земельно-имущественных отношений осуществляется нормами одновременно нескольких отраслей права (земельного, гражданского, административного, экологического, налогового и др.), а также множеством субъектов государственного и муниципального управления.

Необходимо отметить, что в России земля всегда имела особый социально-экономический и правовой режим. На всем протяжении функционирования российского государства вопрос владения, пользования и распоряжения землей был одним из самых существенных, постоянно рассматриваемым правящей элитой под воздействием широких кругов населения, и находил отражение в видоизменяющихся политической и экономической системах. Поэтому произошедшая трансформация имущественных отношений в России в начале 90-х гг. прошлого века, приведшая к рыночным преобразованиям, обусловила усиление частноправовых элементов экономического и правового регулирования земельно-имущественных отношений.

Как представляется, главной целью любого государства должно являться – обеспечение достойного существования своих граждан, и эта

цель невыполнима без скрупулезного исследования исторического опыта развития основных государственно-правовых, организационных и экономических институтов, находящих свое правовое закрепление в соответствующих нормативно-правовых актах (как раз одним из таких институтов и является право различных субъектов на землю и иную недвижимость). Так, например, отвержение и неприятие государственно-правового опыта дореволюционной России в области предоставления различным слоям населения страны земли и иного имущества привело к серьезным ошибкам и значимым перекосам в управлении в советском государстве. Это, в свою очередь, повлекло за собой многочисленные негативные для общества последствия, в частности потерю наиболее инициативных слоев населения в сельской местности вследствие так называемого раскулачивания, а также национализацию земли, приведшую на начальном этапе реформ к отрыву от нее производителя и, как следствие, к деградации сельского хозяйства.

Всестороннее исследование в динамике организационных, экономических и правовых институтов России и их взаимодействия с собственно земельно-имущественными отношениями на всех этапах функционирования российского государства имеет особое значение и для нынешнего этапа развития страны. Это обусловлено тем, что, изучая опыт трансформации прежнего земельно-имущественного строя России, можно избежать многих ранее допущенных ошибок и найти ответы на вопросы, интересующие нынешних ученых и политиков, выявить и применить наиболее эффективные способы использования и распоряжения, а также охраны земельно-имущественных ресурсов.

Таким образом, земельно-имущественный вопрос не существует сам по себе, он обременен историческими, психологическими, культурными особенностями и традициями нации, оказывающими существенное влияние на трансформацию общественных отношений. Более того, земельный вопрос обусловлен аграрной политикой, проводимой правящими кругами и имеющей особую социальную значимость практически на каждом этапе развития государства.

Исследование отечественного законодательства за последние сто лет позволяет выделить следующие основные этапы его развития касательно целей и задач государственного регулирования земельно-имущественных отношений в зависимости от изменяющихся политических и соответственно экономических потребностей общества (обозначим и охарактеризуем их):

Первый этап (1917 – 1990 гг.). Земельно-имущественное законодательство советской эпохи основывалось на всеобъемлющей государственной собственности на землю, что обусловило практически

полное исключение ее из гражданского оборота. При регулировании земельно-имущественных отношений на данном этапе преимущественно применялся императивный метод правового регулирования, исключительное применение которого в условиях рыночной трансформации было невозможным. Следовательно, с провозглашением перехода к рыночным отношениям цель и задачи правового регулирования земельно-имущественных отношений в стране нуждались в коренном изменении.

Наиболее существенными предпосылками проведения земельно-имущественных преобразований, начатых в 1990 г., явились:

- необходимость легализации частной собственности на землю и иное имущество;
- произошедшее увеличение роли местных органов власти (муниципальной) в области земельно-имущественных отношений;
- для решения бюджетных проблем назрела необходимость в разграничении собственности на землю между федеральной властью, субъектами РФ, а также муниципалитетами;
- необходимость выработки экологических основ правового регулирования для вредных производств и применения опасных технологий, а также для организации эффективного контроля за созданием и деятельностью обозначенных производств;
- потребность государства в проведении преобразования системы учета объектов и субъектов земельно-имущественных отношений, мониторинга и контроля за использованием и охраной земель, построения системы защиты прав собственников.

Второй этап (1990 – 1991 гг.). С начала 90-х гг. законодателями предпринимались существенные усилия для восстановления института частной собственности на землю и иную недвижимость в условиях изменения социально-экономической и идеологической обстановки в обществе. Принимаемые законы и иные нормативные акты, в обозначенный период, определили цели, к которым стремилось государство в аграрно-земельной и иных сферах, в частности введение земли и иной недвижимости в рыночный оборот. В законодательстве этого периода уже было зафиксировано многообразие форм собственности на недвижимое имущество. В стране было осуществлено перераспределение земель, зафиксирован и реализован принцип платности землепользования.

Обозначенный этап развития земельного законодательства на постсоветском пространстве связывают, прежде всего, с принятием в 1990 г. «Закона о собственности в СССР» и «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле», также были приняты Законы РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 348-1 и «О земельной

реформе» № 374-1. Но началом важнейших изменений земельно-имущественных правоотношений в начале 90-х гг. XX в. считают принятие Постановления Съезда народных депутатов РСФСР от 03 декабря 1990 г. № 397-1 которое утвердило программу развития российской деревни и агропромышленного комплекса в новых условиях, а также Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 г.. Указанные нормативные акты, по сути, уже обозначили право собственности на землю для физических лиц и их объединений.

Третий этап (1992 – 1993 гг.) характеризуется началом полномасштабной приватизации земель сельскохозяйственного назначения и преобразованием колхозов и совхозов. При этом особое значение на указанном этапе имел Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г.

Особенностью данного этапа является то, что земельное законодательство формировалось преимущественно указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, приспособляющими земельно-имущественные отношения к новым социально-экономическим условиям страны. В этот период отменялись ограничения на распоряжение землями и иным имуществом, находящимися в частной собственности, а также предпринимались разнообразные усилия по развитию рынков земель и иной недвижимости. Многие положения Земельного кодекса 1991 г. были отменены, а он сам, являясь по своей юридической значимости стержневым земельным законом, потерял это значение в связи с многочисленными указами Президента РФ и изменением экономических и политических реалий, став, по сути, преградой для реализации новой земельно-имущественной политики в стране.

В 1990 – 1993 гг. были нормативно закреплены следующие основные цели для проведения дальнейшей земельной реформы:

1) первоначальное разграничение земель на федеральные и субъектов РФ, создание фонда перераспределения земель, определение и закрепление ставок земельного налога и методики определения цены за землю;

2) дальнейшее развитие направлений по удовлетворению потребностей граждан и юридических лиц в земле, подразумевающих более интенсивную передачу земель физическим и юридическим лицам в собственность, а также на иных вещных правах.

Из обозначенных целей вытекали следующие наиболее существенные задачи:

- развитие аграрной реформы;

- дальнейшее постепенное трансформирование государственной собственности в земельно-имущественном комплексе в частную собственность.

Особенность данного этапа заключается в том, что принимаемые нормативные акты быстро устаревали вследствие быстротечно изменяющихся общественных потребностей и часто носили половинчатый характер.

Особо следует отметить принятие 12 декабря 1993 г. на всенародном референдуме Конституции РФ, в которой было закреплено право частной собственности граждан, а также их объединений, на землю. При этом, согласно ст. 36 Конституции, владение, пользование и распоряжение землей должно осуществляться ее собственниками свободно, но при условии, что это не будет наносить ущерба окружающей среде и не станет нарушать права и законные интересы иных субъектов.

Четвертый этап (1994 – 2000 гг.) характеризуется пробельностью федерального земельно-имущественного законодательства и значительным отставанием правового регулирования от развития общественных отношений.

В 1996 – 1999 гг. основными правовыми актами, регулируемыми земельно-имущественные преобразования, можно считать:

- Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»;
- Указ Президента РФ от 14 февраля 1996 г. № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»;
- Указ Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»;
- Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» и др. постановления Правительства РФ.

На данном этапе значимое место среди нормативно-правовых актов, направленных на дальнейшую реализацию проводимой земельно-имущественной реформы, занимают нормы принятой в 1994 г. Части первой Гражданского кодекса РФ. Закрепленные в данном федеральном законе нормы оказали существенное содействие развитию земельно-имущественного рынка и способствовали заключению сделок, направленных на перераспределение земельных участков и иной недвижимости между собственниками различных категорий.

В обозначенный период Правительством РФ была разработана и утверждена 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа "Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999 – 2002 гг. "».

Основной целью земельно-имущественной реформы на данном этапе явилась активизация передачи в собственность граждан и юридических лиц земель, находящихся под приватизированными объектами недвижимости (в том числе предприятиями), для увеличения поступлений в бюджеты различных уровней.

К основным задачам земельной реформы на данном этапе можно причислить:

- упрочнение гарантий конституционных прав граждан на землю и иное имущество;
- интенсификация рыночного оборота земли и иной недвижимости, развитие ипотечного кредитования;
- оптимизация системы земельно-имущественных платежей;
- динамичное развитие земельно-имущественного законодательства;
- усиление надзора и контроля за использованием и охраной земель со стороны органов государственной власти и местного самоуправления;
- повышение роли мониторинга земель;
- дальнейшая приватизация и перераспределение земель.

В законодательстве нашли закрепление положения о том, что физические и юридические лица – собственники приватизированных предприятий – имеют преимущественное право на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится такое предприятие.

Пятый этап (2001 – 2007 годы). Были приняты следующие основополагающие нормативно-правовые акты:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;
- Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»;
- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Федеральная целевая программа «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 – 2010 годы и на период до 2012 года».

Основной целью правового регулирования земельно-имущественных отношений на данном этапе было приведение земельного законодательства в соответствие со сложившимися в обществе земельно-имущественными отношениями.

К важнейшим задачам земельно-имущественной реформы в 2001-2007 гг. можно отнести:

- изменение прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды;
- совершенствование методики распределения между бюджетами различных уровней доходов, полученных от распоряжения землей, находящейся в государственной собственности;
- переход к новым принципам налогообложения собственников земель и землепользователей, формирования налога на недвижимость на основе всеобъемлющего реестра объектов и субъектов налогообложения, развития массовой оценки недвижимости;
- совершенствование методики установления организационно-правовых обременений на использование земли и иной недвижимости, в том числе порядка и условий установления различного рода сервитутов и процедуры резервирования земель для государственных и муниципальных нужд;
- принятие правовых актов о зонировании территорий органами местного самоуправления.

Шестой этап (2008 – 2014 годы), в котором были приняты:

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»;
- Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»;
- Концепция устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 года;
- Федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года»;
- Доктрина продовольственной безопасности России (утвержденная Указом Президента РФ от 30 января 2010 г. №120) и другие нормативные акты и программы, направленные на регулирование земельно-имущественных отношений.

В развитии положений обозначенной доктрины Минздравсоцразвития РФ приказом от 02.08.2010 г. закрепило новые нормы потребления продуктов питания. Они немного меньше рекомендованных Институтом питания РАМН, но существенно больше норм, определенных Федеральным законом «О потребительской корзине» от 31 марта 2006 г. № 44-ФЗ.

Важнейшей целью рассматриваемого шестого этапа было упорядочить земельно-имущественные отношения и дать импульс более эффективному – с точки зрения государства – использованию земель и иного имущества.

Вносимые изменения были направлены на решение следующих основных задач:

- формирование необходимых условий для применения механизма принудительного прекращения прав на землю при ее ненадлежащем использовании – для этого Правительство РФ было наделено полномочиями устанавливать критерии существенного снижения плодородия земель, значительного ухудшения экологической обстановки, а также признаки неиспользования или ненадлежащего использования земельных участков;

- законодательного (на основе закрепления новых механизмов) разрешения проблемы так называемых «невостребованных земельных долей», для этого законодателем были определены: основания и процедура их признания таковыми, порядок выдела нового земельного участка в счет существующих земельных долей, условия и порядок межевания такого участка, а также предоставления его сельскохозяйственной организации или фермеру;

- расширения полномочий органов местного самоуправления по управлению земельными долями: законодательно за органами местного самоуправления были зафиксированы дополнительные полномочия по проведению общих собраний и подготовки проектов межевания земельных участков, а также проведению реестровых работ;

- законодательного закрепления механизма отказа от права собственности на земельную долю.

В обозначенном периоде из норм действующего законодательства был исключен ряд существенных положений, регламентирующих территориальное землеустройство. Так, из объектов землеустройства был исключен – земельный участок. Было проведено частичное межведомственное перераспределение полномочий по управлению земельным фондом РФ на федеральном уровне.

Вместе с тем на данном этапе развития ни в одном из принятых нормативных актов серьезно не затрагивались вопросы

совершенствования государственного и муниципального управления земельно-имущественными отношениями.

Седьмой этап (с 2014 г. и по настоящее время), его основной целью является развитие государственного управления земельным фондом и недвижимостью. Так, уже приняты или находятся на рассмотрении:

- модернизированный механизм предоставления земельных участков (утвержден Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступил в силу в 2015 г.);

- нормативно-правовые акты, направленные на совершенствование государственного земельного надзора и муниципального контроля (в частности Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные нормативные акты Российской Федерации», вступил в силу в 2015 г.);

- нормативные акты, существенно изменяющие процедуру изъятия земель для государственных и муниципальных нужд (например, Федеральный закон от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступил в силу также в 2015 г.);

- положения, определившие новый подход к определению налоговой базы на объекты недвижимого имущества, в основу которой была положена их кадастровая стоимость (предусмотрены Федеральным законом от 04.10.2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц"», вступил в силу в 2015 г.);

- нормативно-правовые акты, закрепляющие необходимость проведения комплексных кадастровых работ (согласно Федеральному закону от 21.12.2014 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации», также вступил в силу в 2015 г.);

- акты, закрепившие изменение условий кадастровой деятельности в РФ (в частности Федеральный закон от 30.12.2016 г. № 452-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», новые условия вступили в силу с 01.07.2016 г.);

- новые нормативно-правовые акты, направленные на интеграцию кадастра и регистрации прав на недвижимость (например, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступил в силу в 2017 г.);

- акты, изменяющие условия осуществления кадастровой оценки (в частности Федеральный закон 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке», вступил в силу в 2017г.);

- находится на рассмотрении в Государственной думе проект нового закона «О землеустройстве» (внесен на рассмотрение в сентябре 2018 г.).

Весьма масштабными были и поправки, внесенные в 2014 г. и в последующие годы в Земельный кодекс РФ. Основной их целью являлось изменение механизма государственного управления земельными ресурсами, в частности они предусматривали:

- существенное изменение правил предоставления земельных участков субъектам земельно-имущественных отношений (юридическим и физическим лицам);

- коренное изменение процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- новые (ранее не применявшиеся) подходы к осуществлению государственными и муниципальными органами своих контрольно-надзорных функций и мониторинга за землепользованием.

Теперь нормативно закреплены и методически прописаны следующие виды мониторинга:

- использования земель в соответствии с их целевым назначением;

- состояния земель, т. е. изменения их количественных и качественных характеристик;

- особый порядок для земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства.

Существенные трансформации в очередной раз произошли в сфере налогообложения объектов земельно-имущественных отношений.

Таким образом, общий объем реформирования земельного законодательства в обозначенном периоде (на седьмом этапе) по своему объему сопоставим с наиболее радикальными этапами правового изменения земельно-имущественных отношений в начале 90-х гг.. При этом изменения седьмого этапа были направлены по большей части не на трансформацию прав граждан и юридических лиц или основ земельного строя, а преимущественно на модернизацию управленческих аспектов в области земельно-имущественных отношений. Поэтому, проводимую в обозначенном периоде реформу можно характеризовать как «организационно-правовое реформирование управления земельно-имущественными отношениями».

Насколько успешны будут проводимые изменения законодательства покажет только время, но говорить об окончании

правового реформирования земельно-имущественного законодательства преждевременно. Так осенью 2018 г. Минэкономразвития подготовило проект масштабных поправок, направленных на совершенствование порядка определения правового режима использования земель. В случае их принятия с 2025 г. в России вместо семи категорий земель могут появиться 18 территориальных зон, для которых будут устанавливаться разрешенные виды использования земельных участков. Представляется, что при таком подходе, кроме активизации в области использования земель, могут возникнуть и серьезные риски для экологии, например, значительная часть лесов может быть отдана под застройку, а природоохранные территории возможно уменьшатся в разы и в таком случае перестанут выполнять свои основные функции. Поэтому подходить к данному вопросу следует вдумчиво и осторожно.

Подводя итог вышеизложенному, следует констатировать, что работа по совершенствованию организационного, экономического и правового регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации в настоящее время активно продолжается. Как следствие, национальное земельное законодательство будет и в дальнейшем подвергаться значительной трансформации.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с изм. от 21.07.2014 г.) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изм. от 03.08.2018 г.) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с изм. от 03.08.2018 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (с изм. от 03.08.2018 г.) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4344.
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (с изм. от 31.12.2017 г.) // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.
6. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (с изм. от 03.08.2018 г.) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
7. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (с изм. от 29.07.2017 г.) // СЗ РФ. 2016. № 27 (часть 1). Ст. 4170.

8. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 234-ФЗ (с изм. от 31.12.2014 г.) // СЗ РФ. 2014. № 30 (часть 1). Ст. 4235.

9. Федеральный закон «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц"» от 04.10.2014 г. № 284-ФЗ // СЗ РФ. 2014. № 40 (часть 2). Ст. 5315.

10. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22.12.2014 г. № 447-ФЗ (с изм. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 2014. № 52 (часть 1). Ст. 7558.

11. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации" в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» от 30.12.2015 г. № 452-ФЗ (с изм. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 2016. № 1 (часть 1). Ст. 72.

12. Артемьев А.А. Земельное право. Общая часть: учебное пособие. Тверь: Твер. гос. тех. ун., 2017. 112 с.

13. Артемьев А.А. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений: монография. Тверь: Твер. гос. тех. ун., 2014. 148 с.

14. Артемьев А.А., Лазарев О.Е., Лазарева О.С. Учет и регистрация объектов недвижимости: история и современное состояние: монография. Тверь: Твер. гос. техн. ун., 2017. 168 с.

15. Артемьев А.А., Степанов В.Я., Ефимов И.Д. Государственное и муниципальное управление территориями: учебное пособие. Тверь: Твер. гос. тех. ун., 2016. 124 с.

16. Давлетов В.И., Камалетдинов Д.А., Фаттахова А.Д. Земельная реформа в России 1991 – 2013 гг.: планы и реальность // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки: сб. ст. по мат. XXXIX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 2(39). URL: [http://sibac.info/archive/economy/2\(39\).pdf](http://sibac.info/archive/economy/2(39).pdf) (дата обращения: 13.11.2018).

17. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2000. 351 с.

18. Проект Федерального закона № 99092123-2 «О землеустройстве». URL: <http://base.garant.ru/3111611/> (дата обращения: 15.11.2018).

ABOUT THE PURPOSES AND PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE LAND AND PROPERTY RELATIONS IN MODERN RUSSIA

A.A. Artemyev,

Tver state technical university

I.A. Lepekhin

Tver State University

On the basis of dynamic approach, it is considered as the purposes and problems of legal regulation of the land and property relations in Russia have been changing. In the article the sequence and essence of the carried-out transformations in the land and property sphere of the country are analysed. It is considered how the problem of nature economic rationalization of the land and property relations was solved on the basis of legal regulation.

Keywords: *land and property relations; development stages, legal regulation, purpose and problems of the land and property relations.*

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор, проректор по научной и инновационной деятельности, заведующий кафедрой геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет» (170026, Тверская область, г. Тверь, наб. Аф. Никитина, д. 22), e-mail: aaartemev@rambler.ru

ARTEMYEV Alexey – Doctor of Economics, professor, the vice rector for scientific and innovative activity, the head of the department of geodesy and the inventory of the Tver state technical university (170026, Tver region, Tver, Af Emb. Nikitina, 22), e-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры финансов ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), начальник отдела по работе с недвижимостью ООО «Консалтинговая Группа - Компьютерные Бизнес Системы» (170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 9, оф. 415), e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

LEPEKHIN Ilya – Candidate of Law Sciences, associate professor of finance of Tver State University (170100, Tver, Zhelyabov St., 33), head of department of work with the real estate of LLC Consulting Group — Computer Business of the System (170034, Tver, Tchaikovsky Ave, 9, office 415), e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

Артемьев А.А., Лепехин И.А. О целях и задачах правового регулирования земельно-имущественных отношений в современной России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2018. № 4. С. 123 – 136.